

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010369300	Data Solicitação 08/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5.060.383.263
Proponente SEVERINO RAIMUNDO DA SILVA		CPF/CNPJ 754.699.604-04

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Santiago	Número 510	Complemento APTO 601, BL A, NEOBUSINESS/NEOGARDEN	
Bairro Anita Garibaldi	Município Joinville	UF SC	CEP 89203560
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 34102	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE JOIVILLE-SC	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****53,80m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 7.993,23/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 430.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 290.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 53,80
19 - Área Comum (em m²) 16,05	20 - Área Total (em m²) 69,85
21 - Área Averbada (em m²) 69,85	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 13	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Playground Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,01

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: PAULO RAPHAEL DE OLIVEIRA; CAU/CREA: 5070452910; Data da Vistoria: 11/08/2025. O imóvel é composto por: 1 Vagas Foi apresentado Matrícula individual nº 34103, correspondendo a Vaga Simples nº 122 (R): Valor de Mercado = R\$ 20.000,00. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 420.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Coronel Santiago, 510 , Anita Garibaldi		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 55,44	Valor R\$ 420.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.575,76	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-55m2-venda-RS420000-id-281376706/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 2	R\$ 485.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Coronel Santiago, 897 , Anita Garibaldi		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 46,00	Valor R\$ 485.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.543,48	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-46m2-venda-RS485000-id-2688544825/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Coronel Santiago, 897 , Anita Garibaldi		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 63,00	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.730,16	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-63m2-venda-RS550000-id-2788261217/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Coronel Santiago, 859 , Anita Garibaldi		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 66,00	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.333,33	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-66m2-venda-RS550000-id-2824897249/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 5	R\$ 570.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Alagoas, 79 , Anita Garibaldi		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 67,00	Valor R\$ 570.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.507,46	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-67m2-venda-RS570000-id-2722844558/?source=ranking%2Cp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Homog. (R\$/m²)
1	55,44	R\$ 7.575,76	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	1,010	S	R\$ 6.886,37
2	46,00	R\$ 10.543,48	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,96	-	-	-	0,910	S	R\$ 8.635,11
3	63,00	R\$ 8.730,16	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,04	-	-	-	0,990	S	R\$ 7.778,57
4	66,00	R\$ 8.333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,09	1,05	-	-	-	1,140	S	R\$ 8.550,00
5	67,00	R\$ 8.507,46	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	-	-	-	1,060	S	R\$ 8.116,12
		R\$ 8.738,04												R\$ 7.993,23

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 7.993,23	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.595,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 10.391,20
-------------------	--------------------------------------	---	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 7.993,23	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 7.508,40	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 8.478,07
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 708.5772	Coef. Variação 8.8647	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1213
---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 53,80	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.993,23	Valor parcial (R\$) R\$ 430.035,90
-----------------------------	---	---------------------------------------

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
34103	Box/depósito	R\$ 20.000,00	0,6700	R\$ 13.488,00
34102	Apartamento	R\$ 410.035,90	0,6700	R\$ 276.528,21

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 430.035,90
Fator de liquidez	0,6744
Valor de venda forçada	R\$ 290.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

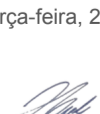
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 430.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: PAULO RAPHAEL DE OLIVEIRA; CAU/CREA: 5070452910; Data da Vistoria: 11/08/2025. O imóvel é composto por: 1 Vagas Foi apresentado Matrícula individual nº 34103, correspondendo a Vaga Simples nº 122 (R): Valor de Mercado = R\$ 20.000,00. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Agosto de 2025


Heraldo Shoji Munakata
5.060.383.263

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



ID CONDOMÍNIO



PLACA DA RUA



RUA DE ACESSO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FUNDOS CONDOMÍNIO



RUA DE ACESSO



ACESSO AO CONDOMÍNIO



VIZINHO



ID VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA

